

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第191號

原告 王燕玲
訴訟代理人 張耀天律師
被告 吳佳玲
訴訟代理人 范民珠律師
被告 兆豐國際不動產有限公司

法定代理人 黃兆堂
被告 羅文金
共同
訴訟代理人 陳明宗律師
複代理人 蔡爵陽律師
被告 台慶國際股份有限公司

法定代理人 劉炳耀
訴訟代理人 連根佑

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年11月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告於起訴後將訴之聲明第1項本金由新臺幣（下同）2,142,324元減縮為2,124,324元（本院卷三第122頁），合於民事訴訟法第255條第1項第3款之規定，應予准許。

二、原告於起訴後追加不動產經紀業管理條例第21條第3項為對被告兆豐國際不動產有限公司（下稱兆豐公司）請求權基礎（本院卷二第17頁），與原告起訴時主張被告兆豐公司仲介之房屋有漏水瑕疵為同一基礎事實，合於民事訴訟法第255

01 條第1項第2款之規定，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)原告於民國110年4月5日經由被告兆豐公司之員工即被告羅
05 文金仲介，以646萬元向被告吳佳玲購買門牌號碼桃園市○
06 ○區○○○路000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落
07 土地，並於110年6月28日交屋。詎原告於110年8月31日發現
08 系爭房屋內主臥室及廁所旁的房間、餐廳的牆壁踢腳板及牆
09 腳接縫處滲漏水等情，遂於110年9月2日發函通知被告吳佳
10 玲，被告吳佳玲收受通知後拒絕修繕，原告乃委請他人檢
11 測，發現漏水原因為冷氣排水管漏水及熱水管漏水，本件漏
12 水瑕疵於交屋前已存在，被告吳佳玲故意不告知上開瑕疵，
13 被告兆豐公司及羅文金未詳加調查漏水情形，被告台慶國際
14 股份有限公司（下稱台慶公司）對其加盟店即被告兆豐公司
15 未盡監督義務，應負連帶賠償責任。並請求被告兆豐公司及
16 羅文金連帶賠償仲介費。

17 (二)爰對被告吳佳玲依民法第360條、第227條第1項、第2項、第
18 184條第1項後段、第185條、第195條；對被告兆豐公司依不
19 動產經紀業管理條例第21條第3項或第26條第2項、民法第22
20 7條第1項準用第226條、第544條、第188條；對被告羅文金
21 依民法第184條第1項後段、第2項、第185條、第188條、不
22 動產經紀業管理條例第26條第2項（以上複數請求權基礎均
23 為選擇合併）；對被告台慶公司依民法第188條規定，請求
24 被告連帶賠償下列費用：1. 預估修復費用為758,899元、2.
25 修復期間3個月不能使用系爭房屋之損害80,750元、3. 搬家
26 費22,000元、4. 管委會清潔費6,000元、5. 裝潢拉門費用87,
27 675元、6. 交易價值減損969,000元、8. 精神慰撫金20萬元，
28 共計2,124,324元。另依民法第571條、第179條、第227條、
29 第188條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項（選
30 擇合併），請求被告兆豐公司及被告羅文金連帶賠償仲介費
31 129,200元。

01 (三)並聲明：1. 被告應連帶給付原告2,124,324元，及自起訴狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 除前
03 項給付外，被告兆豐公司及被告羅文金應連帶給付原告129,
04 200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
05 計算之利息。3. 願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)被告吳佳玲：原告前於110年5月初進入系爭房屋測量發現水
08 痕，經檢查是6樓冷氣排水管漏水導致系爭房屋天花板出現
09 水痕，嗣被告吳佳玲已於110年0月間修繕系爭房屋完畢，原
10 告與被告吳佳玲並於110年6月4日簽立協議書（下稱系爭協
11 議書），約定由被告吳佳玲修繕瑕疵並補償原告6萬元後，
12 免除被告吳佳玲關於系爭房屋的滲漏水瑕疵擔保責任。系爭
13 房屋之瑕疵於交屋前已修繕完畢，交屋後應由原告自負維護
14 責任，而且鑑定報告亦稱無法判斷滲漏的時間點為交屋前或
15 交屋後。另原告請求賠償的項目是被告吳佳玲在買賣契約中
16 附贈給原告的，冷氣及冷氣之排水管都是贈送的，修繕不應
17 該由被告吳佳玲負擔等語置辯。並聲明：1. 原告之訴及假執
18 行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
19 為假執行。

20 (二)被告兆豐公司、羅文金：被告兆豐公司、羅文金並無專業機
21 具設備可以測試系爭房屋有無漏水，且並非系爭房屋所有權
22 人，不能將裝潢拆除，也未居住於系爭房屋，無從長時間測
23 試及知悉系爭房屋有無滲漏水，原告亦稱在交屋前未發現本
24 件漏水情形。被告兆豐公司、羅文金已經盡了查證義務並依
25 賣方的不動產現況說明書為說明，原告在現場看屋時已可檢
26 視系爭房屋有無滲漏水情形，被告羅文金並未隱瞞，且於交
27 屋前，被告羅文金亦陪同原告進入系爭房屋內確認修繕及屋
28 況，被告兆豐公司、羅文金已經盡到善良管理人注意義務仍
29 無法查證滲漏水情形，無過失可言。又被告兆豐公司、羅文
30 金已完成仲介業務，所收取之仲介費非原告因系爭房屋滲漏
31 水所生之損害等語置辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲

01 請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執
02 行。

03 (三)被告台慶公司：被告台慶公司為被告兆豐公司之加盟總店，
04 關於加盟店的個別契約應各自負責，無從屬或僱傭關係；被
05 告台慶公司對於被告羅文金亦無選任、監督之權限。縱認原
06 告於交屋後1個月發現系爭房屋有滲漏水，未必即為交屋前
07 即存在之瑕疵，且原告免除被告吳佳玲關於系爭房屋的滲漏
08 水瑕疵擔保責任，被告羅文金、兆豐公司無任何侵權行為，
09 被告台慶公司自不負連帶賠償之責等語置辯。並聲明：1. 原
10 告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔
11 保請准宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)系爭房屋之漏水情形及原因為何？

14 1. 本院於111年8月10日勘驗系爭房屋有二房一客廳一浴室，
15 浴室在二間房間中間，浴室周邊之踢腳板均有壁癌現象
16 (本院卷二第247頁)，並囑託社團法人台灣住宅品質消
17 費者保護協會(下稱住宅消保會)鑑定「系爭房屋左邊臥
18 室、右邊臥室、客廳、廁所前空地，如照片編號29(外放
19 之鑑定報告第27頁)所示橘色劃線部分(下合稱系爭區
20 域)牆壁踢腳板及牆腳接縫處，是否有滲漏水？滲漏水之
21 原因為何？是否發生於000年0月00日之前？」(本院卷二
22 第225頁)。

23 2. 鑑定結論略以(外放之鑑定報告第10、11頁)：

24 (1)鑑定當日(111年9月5日)系爭區域牆壁踢腳板及牆腳
25 接縫處均有滲漏水造成壁癌現象(下合稱本件漏水瑕
26 疵)。

27 (2)在浴室區域以熱水給水管加壓測試60至90分鐘，熱水管
28 內壓力值由9kg/cm²降低至6.6kg/cm²，且淋浴龍頭壁面
29 區域有熱源擴散跡象(照片編號22~23)，及微量色素
30 滲出(照片編號6)，故判斷熱水管線有滲漏現象。

31 (3)在浴室區域目視淋浴龍頭壁面之磁磚填縫處已有龜裂

(照片編號7)，以淋浴龍頭持續性沖刷該龜裂處30至40分鐘後，於浴室門檻處有大量水分滲出壁面（照片編號8至9），並隨即沿牆體蔓延至系爭區域。

(4)在其他區域於空調排水口，持續以熱水填加藍色色素注水60分鐘後，於浴室面盆櫃下方區域有微量色素滲出（照片編號12至14），廁所前空地地面有熱源擴散跡象（照片編號20至21），故判斷空調排水管線確有滲漏。

(5)系爭區域之滲漏，為空調排水管、浴室區域之熱水管、淋浴龍頭壁面磁磚填縫龜裂及防水層破損等綜合成因已如上述，其中壁面龜裂處，裂縫寬度目視僅約0.2至0.3 cm，且平行於磁磚填縫走向，更非一般人能輕易發現。原告亦係於鑑定當日，經檢測技師告知，始發現該處有細微嫌長裂縫，故實難以判斷本件滲漏水發生之確切時點。

3. 再依住宅消保會112年6月2日函文略以：

「十二、…系爭房屋滲漏水成因，屬於複合多區域之因素所造成，已如原鑑定報告所詳載。而室內水管及防水層破損之範圍大小、個人用水量習慣多寡次數、冷氣使用頻率時長等等，在在都對水流透過破損處外溢蔓延，再經由建物水泥砂漿層吸收，滋長壁癌現象之速率，有決定性之影響，遑論房屋所在地之環境氣候，亦型塑了水分蒸散條件之強度。換言之，只要上開給水條件充分，搭配蒸散速度緩慢，即使滲漏發生於交屋後，亦可能於三個月內即於牆面生出壁癌。是以關於滲漏水是否發生於000年0月00日前，除非於滲漏發生當時曾確實留存見證紀錄，實難透過事後鑑定追溯起源時間，故無再行補充鑑定之必要。」

（本院卷二第479至485頁）。

4. 小結：

系爭區域之滲漏，為空調排水管、浴室區域之熱水管、淋浴龍頭壁面磁磚填縫龜裂及防水層破損等綜合成因。雖然本件滲漏水情形於110年9月17日原告自行委請訴外人庚企

業社進行漏水測試時已存在（本院卷一第67至77頁），但無法確認於110年6月28日交屋前已發生，縱使交屋後才3個月，亦有可能於交屋後始發生滲漏水。

(二)被告吳佳玲不負賠償責任。

1. 系爭協議書並未免除被告吳佳玲關於本件漏水瑕疵之擔保責任。

(1)依兩造於110年6月4日簽立之系爭協議書記載：「二、茲因房屋現況發現有滲漏水之情形。三、前項瑕疵情形，經雙方合意，甲方（被告吳佳玲）請廠商修繕浴室上方冷氣排水管、天花板水痕刮除、補土及主臥室、次臥牆面油漆、補償乙方（原告）新台幣陸萬元整，於交屋日以現金方式交付給乙方，並於簽訂日起，甲方免除滲漏水瑕疵擔保責任，乙方不得向甲方請求任何補償或費用。」等語（本院卷一第161頁）。而兩造均不爭執系爭協議書的漏水情形是因6樓住戶的冷氣排水管漏水，與本件不同，且在交屋前原告未曾發現、通知本件漏水情形等語（本院卷一第147頁、卷二第25頁、卷三第126頁），可知系爭協議書所約定之滲漏水瑕疵不包含本件漏水瑕疵。

(2)被告雖均辯稱原告是免除被告吳佳玲關於系爭房屋所有滲漏水瑕疵云云。然依原告、被告吳佳玲及羅文金間LINE對話紀錄內容，原告於110年9月2日通知被告吳佳玲牆壁踢腳板上方出現滲漏水痕跡，被告吳佳玲及羅文金並未回覆依系爭協議書約定賣方已不負瑕疵擔保責任等語。被告吳佳玲答稱應是潮濕問題造成，被告羅文金答稱請防水師傅勘查等語（本院卷一第317、319、333頁），可知系爭協議書並未免除被告吳佳玲關於本件漏水的瑕疵擔保責任，故被告所辯，並不可採。

2. 被告吳佳玲並未保證系爭房屋無漏水瑕疵，亦無故意或過失不告知本件漏水瑕疵之情形。

(1)查被告吳佳玲在標的物現況說明書中就「建物現況是否

有滲漏水情形」勾選「無」（本院卷一第45頁），僅係就系爭房屋目前有無滲漏水之現況告知，買賣契約內並無保證系爭房屋無漏水之約定。

(2)原告主張系爭瑕疵造成損害情形嚴重，被告吳佳玲居住於系爭房屋內達4年多，不可能不知悉本件漏水，且左邊臥室門後踢腳板上方牆面有部分曾以批土修飾後再行粉刷之情形（本院卷二第145頁），足以證明被告吳佳玲知悉漏水瑕疵而加以隱瞞未予告知云云。然查：

①被告吳佳玲否認曾在該位置補土。且原告與被告吳佳玲於110年4月5日簽立買賣契約後、110年6月28日交屋前（本院卷三第125頁），原告分別於110年6月16日、110年6月22日由被告羅文金陪同確認屋況，並要求補刷油漆等，有LINE對話紀錄在卷可參（本院卷一第283至285、297至299頁）。原告多次進入系爭房屋勘查，亦未發現或質疑有補土的情形，尚難依原告提出之照片即認被告吳佳玲知悉本件漏水瑕疵。

②又被告吳佳玲於106年2月18日買受系爭房屋（本院卷一第41頁），迄至000年0月0日出售系爭房屋時，雖已居住4年有餘，惟並無證據證明被告吳佳玲知悉交付系爭房屋前已存在本件漏水瑕疵，而故意或過失不告知本件漏水瑕疵。此由原告於110年9月2日通知被告吳佳玲系爭房屋踢腳板上方牆壁有滲漏水污痕時，被告吳佳玲係回覆其居住期間未曾有此情形，並請原告開除濕機等語可知（本院卷一第303至311頁）。再者，前開鑑定結論亦稱本件漏水瑕疵之原因為綜合成因，且浴室壁面龜裂處非一般人能輕易發現，難以判斷本件漏水發生之確切時點。

3. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求

減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354條本文、第360條分別定有明文。故物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於危險移轉時即交付時存在者為限，倘瑕疵係於危險移轉即交付後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇。

4. 原告既無法證明本件漏水瑕疵於交屋時已存在，亦無法證明被告吳佳玲有保證無本件滲漏水瑕疵情形或故意不告知本件漏水瑕疵之情形，則原告主張被告吳佳玲應負物之瑕疵擔保責任，並依民法第359條、第360條之規定，請求減少價金或損害賠償，自屬無據。

5. 次按，買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院105年度台上字第2245號民事判決意旨參照）。

6. 原告既未能證明本件漏水瑕疵發生於交屋前，亦無法證明被告吳佳玲故意或過失不告知本件漏水瑕疵之情形，則原告依民法第227條規定，請求被告吳佳玲負不完全給付損害賠償責任，亦屬無據。

7. 又被告吳佳玲既無故意不告知本件漏水瑕疵之情形，自無所謂侵權行為，故原告另依民法第184條第1項後段、第185條、第195條規定請求被告吳佳玲負連帶賠償責任，為無理由。

(三)被告羅文金不負賠償責任。

1. 按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。

2. 次按，經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公

01 平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供
02 雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或
03 承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人
04 依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承
05 租人對不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關
06 為保護買賣或租賃當事人所為之規定，不動產經紀業管理
07 條例第24條之2定有明文。

- 08 3. 原告主張被告羅文金是仲介對系爭房屋是否滲漏水應詳加
09 調查，且本件漏水情形已久，甚至產生壁癌，羅文金依專
10 業應要查知云云。然查，原告自稱係於110年7月18日正式
11 入住後，於110年9月2日發現多處踢腳板位置發生滲漏水
12 等語（本院卷一第11頁），且原告係於交屋後拆開踢腳板
13 才發現壁癌情形（本院卷三第127頁）。此情顯非被告羅
14 文金可事先發現，且仲介人員並無以專業機具設備於交屋
15 前測試系爭房屋有無漏水之義務，倘肉眼可見之處並無滲
16 漏水情形，自難謂被告羅文金有何故意過失致原告受有損
17 害，故原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法
18 第184條第1項後段、第2項、第185條、第188條規定，請
19 求被告羅文金負連帶賠償責任，均無理由。

20 (四)被告兆豐公司不負賠償責任。

- 21 1. 按廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任，不
22 動產經紀業管理條例第21條第3項定有明文。原告主張系
23 爭房屋有滲漏水情形與不動產現況說明書不符云云。然
24 查，原告無法證明本件漏水瑕疵於交屋時已存在，已如前
25 述，故原告依此規定請求被告兆豐公司負賠償責任，為無
26 理由。
- 27 2. 原告再主張被告兆豐公司未盡不動產經紀業管理條例第24
28 條之2規定之義務，應負民法第227條不完全給付損害賠償
29 責任、民法第544條損害賠償責任云云。然查，本件漏水
30 情形為原告於交屋後拆開踢腳板才發現，非被告羅文金於
31 執行仲介時可查知，已如前述。且於交屋前，被告羅文金

01 已陪同原告進入系爭房屋內確認修繕及屋況，被告兆豐公
02 司之履行輔助人即被告羅文金無故意過失，亦無侵權行
03 為，從而，原告依民法第227條、第544條、第188條、不
04 動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告兆豐公
05 司負連帶賠償責任，為無理由。

06 (五)被告台慶公司不負賠償責任。

07 被告兆豐公司既不負侵權行為損害賠償責任，原告依民法第
08 188條規定請求被告台慶公司負連帶賠償責任，即無理由。

09 (六)原告請求被告兆豐公司及羅文金返還仲介費為無理由。

10 被告兆豐公司、羅文金已完成仲介業務，使原告與被告吳佳
11 玲於110年4月5日簽訂系爭房屋及坐落土地之買賣契約，所
12 收取之仲介費並非不當得利，原告給付仲介費亦非因系爭房
13 屋滲漏水所生之損害，且被告兆豐公司及羅文金就本件漏水
14 瑕疵無故意過失，故原告依民法第571條、第179條、第227
15 條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2
16 項，請求被告兆豐公司及被告羅文金連帶賠償仲介費，為無
17 理由。

18 四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經
19 駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
21 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
24 民事第三庭 法 官 吳佩玲

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日
29 書記官 龍明珠